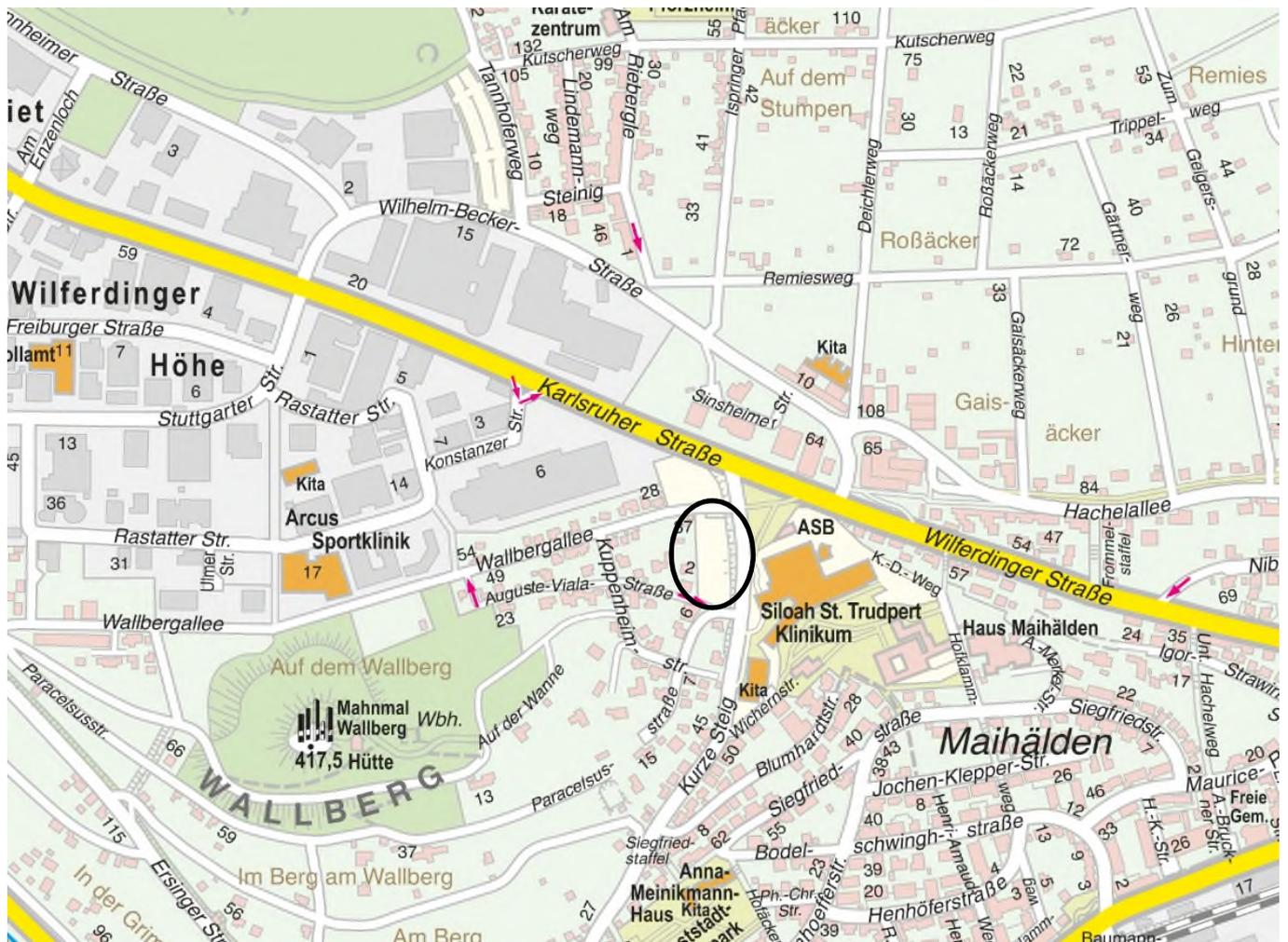


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kurze Steig - Parkhaus Siloah“ Begründung



Inhaltsverzeichnis

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
A. Geltungsbereich	2
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
C. Verfahrensablauf	2
D. Übergeordnete Planungen	3
1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
3. Bestehendes Baurecht	3
E. Gebietsbeschreibung	3
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	3
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	4
F. Planungskonzept	4
3. Nutzung und Bebauung	4
4. Erschließung	5
4.1. Verkehr	5
4.2. Ver- und Entsorgung	5
5. Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept	5
6. Ausgleichskonzept	5
7. Geprüfte Alternativen	6
8. Artenschutz	6
9. Schalltechnische Untersuchung	6
10. Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten	7
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	8
1. Kosten	8
2. Flächenbilanz	8
3. Umweltauswirkungen	8
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	8
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	8
1.2. Art der baulichen Nutzung	8
1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
1.6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2. Örtliche Bauvorschriften	10
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
2.2. Gestaltung von Werbeanlagen	10
2.3. Grundstückszufahrten	10
I. Durchführungsvertrag	10

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kurze Steig – Parkhaus Siloah“

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 14142/1 sowie 14142/2 und umfasst eine Fläche von ca. 6.070 qm. Das Plangebiet befindet sich direkt westlich gegenüber des Siloah St. Trudpert Klinikums Pforzheim. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wallbergallee, im Osten durch die Straße Kurze Steig, im Süden von der Auguste-Viala-Straße/Paracelsus-Straße und im Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Das Gelände wird derzeit als Parkplatz genutzt.

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Siloah St. Trudpert Klinikum in Pforzheim möchte die Parksituation für die Patienten, Besucher und Angestellte, aber auch die Parksituation als solche im Quartier durch eine Ausweitung des Parkplatz-Angebotes verbessern. Deshalb plant das Klinikum ein 3-geschossiges Parkhaus (eine 4. offene Parkebene befindet sich auf dem Dach). Das Parkhaus gräbt sich optisch in die Topographie des Geländes ein, so dass zur westlich angrenzenden Wohnbebauung hin fast nur die Fassade der nicht überdachten, obersten Parkebene in Erscheinung tritt. Das Bauvorhaben wurde im Juli 2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim vorgestellt. In der entsprechenden Sitzung hat der Gestaltungsbeirat das Konzept zur Realisierung empfohlen.

Nach geltendem Baurecht ist das Vorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das erforderliche Planungsrecht als Voraussetzung für eine Genehmigung der Planung soll mithilfe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Neubebauung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

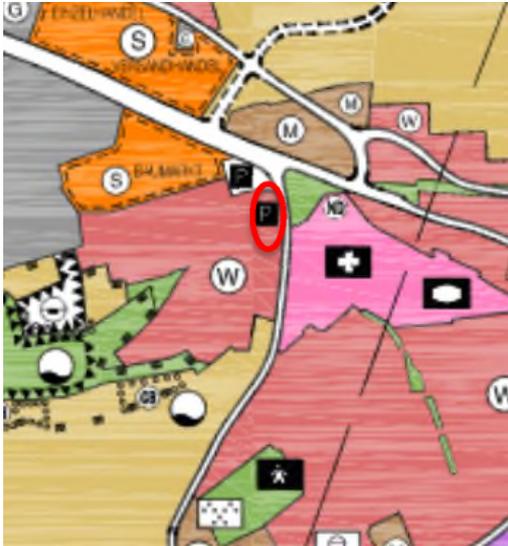
Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden.

D. Übergeordnete Planungen

1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (rechtswirksam seit Mai 2005, Neubekanntmachung Juli 2016) als Wohnbaufläche sowie als öffentliche Parkfläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich in seiner Gesamtheit als Sonderbaufläche dargestellt werden. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3. Bestehendes Baurecht

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 614, Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnitt „Auf der Wanne II“. Der Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus, wobei auf dem Flurstück 14142/1 eine Stellplatzfläche ausgewiesen ist und auf dem Flurstück 14142/2 ein Baufenster. Es gelten diverse Pflanzgebote, wobei hier vor allem die Böschung zur Straße Kurze Steig hin zu nennen ist. Der bestehende Bebauungsplan wird mit der vorliegenden Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kurze Steig – Parkhaus Siloah“ im betroffenen Bereich überplant.

E. Gebietsbeschreibung

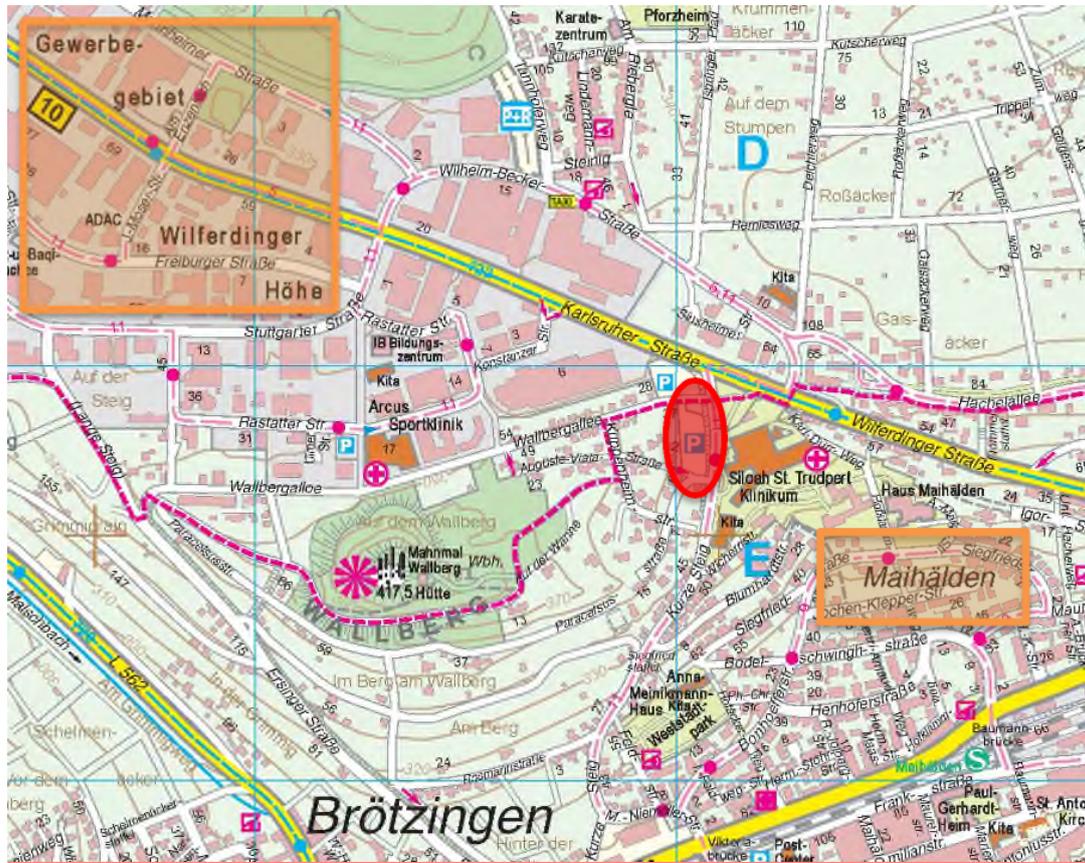
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei Grundstücke im Nordwesten von Pforzheim am Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe und der überwiegenden Wohnbebauung im Gebiet Maihalden (s. Abbildung unten). Dementsprechend befinden sich in der Umgebung zum Einen große Gewerbebestände und zum Anderen auch Einfamilienwohnhäuser (ca. 2,5-geschossig). Als Umgebungsbesonderheit ist das direkt gegenüberliegende Siloah St. Trudpert Klinikum Pforzheim zu nennen (6-geschossig).

Das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab. Das höchste Geländeniveau befindet sich auf einer Höhe von ca. 354,50 m ü. NN, der niedrigste Punkt liegt bei 342,50

m ü. NN.

Die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche ist vor allem in Richtung westlich angrenzender Wohnbebauung sowie in Richtung Straße Kurze Steig durch bepflanzte Böschungen an das umgebende Geländeniveau angepasst.



Ausschnitt Stadtplan Pforzheim

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt, welche von der Wallbergallee sowie von der Auguste-Viala-Straße anfahrbar ist. Eine fußläufige Verbindung Richtung Krankenhaus besteht über die beiden Zufahrten sowie über eine mittig gelegene Treppe. Die gesamte Parkplatzfläche ist befestigt.

F. Planungskonzept

3. Nutzung und Bebauung

Gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen entsteht ein in zwei Baukörper aufgeteiltes Parkhaus, welches sich in die bestehende Hangsituation einbettet. Die beiden Gebäudeteile werden so geneigt, dass sie den Verlauf der Straße Kurze Steig aufnehmen. Die zwischen den Gebäudeteilen verlaufenden Erschließungsrampen verbinden die Parkhausteile im Split-Level. Mit dem Neubau des Parkhauses soll die Parksituation für die Patienten, Besucher und Angestellten, aber auch die Parksituation als solche im Quartier durch eine Ausweitung des Parkplatz-Angebotes verbessert werden. Geplant sind pro Parkhausgebäudeteil jeweils 4 Parkebenen, wobei die oberste Ebene als offenes Parkdeck ausgestaltet wird. Insgesamt sind ca. 440 Parkplätze im Parkhaus vorgesehen.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Die Erschließung des geplanten Parkhauses erfolgt über je eine Zufahrt von der Wallbergallee sowie von der Auguste-Viala-Straße aus. In das Parkhaus wird eine überdachte Bushaltestelle integriert um die Nutzung des ÖPNV attraktiver zu gestalten. Die geplanten Haltebuchten für den Bus haben keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Straße Kurze Steig. Im Parkhaus stehen zudem zentrale Fahrradabstellflächen und E-Bike-Ladestationen zur Verfügung.

Verkehrstechnische Untersuchung

Mithilfe einer verkehrstechnischen Untersuchung (Büro Koehler+Leutwein, Karlsruhe; Stand August 2020) wurden die Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf die bestehenden Verkehrsabläufe analysiert. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass ein Parkhaus mit ca. 440 Stellplätzen bei Abwicklung sämtlicher Verkehre durch zwei getrennte Zufahrten über Wallbergallee und Auguste-Viala-Straße an die Kurze Steig leistungsfähig angeschlossen werden kann. Eine direkte Anbindung des Parkhauses an die Kurze Steig ist aufgrund der Erforderlichkeit von zwei Zufahrten für ein Parkhaus dieser Größenordnung, der dichten Folge von sich im Verlauf der Kurzen Steig ergebenden Zufahrten und der Erforderlichkeit einer Linksabbiegerspur bei gleichzeitigem möglichen Konflikt mit dem Rettungsverkehr aus verkehrlichen Gründen abzulehnen. Die Zufahrt zum Parkhaus in der Wallbergallee sollte soweit wie topographisch möglich von der Einmündung zur Straße Kurze Steig abgerückt sein.“

Barrierefreie Stellplätze

Wie in der Garagenverordnung GaVO BW geregelt, werden 1% der Stellplätze barrierefrei gestaltet und in der Nähe der barrierefreien Erschließung angeordnet.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen.

5. Klimaschutz, Grün- und Freiraumkonzept

Zwischen dem geplanten Parkhaus und der westlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein durch Stützmauern gegliederter Grünbereich entstehen, um das Gebäude natürlich zu belichten und zu durchlüften. Der Grünbereich wird intensiv bepflanzt, um Sicht- und auch Lärmschutzfaktoren zu verbessern. Zwischen den beiden Gebäudeteilen des Parkhauses werden die Rampen um einen begrüneten Lichthof angeordnet, was ebenfalls für eine natürliche Belichtung und Belüftung sorgt. Mithilfe von Rankhilfen sollen Pflanzen auch vertikal das Gebäude begrünen.

6. Ausgleichskonzept

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

7. Geprüfte Alternativen

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Roger Strauß hat das Siloah St. Trudpert Klinikum ein konkretes Bauvorhaben ausgearbeitet, welches geeignet ist, um das Planungsziel (Optimierung der Parksituation) zu erreichen. Nach einer ersten Vorstellung im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim wurden verschiedene Anregungen berücksichtigt und das Konzept überarbeitet. So wurde zum Beispiel der ehemals lange Baukörper in zwei Gebäudeteile aufgeteilt, welche nun am Verlauf der Straße Kurze Steig ausgerichtet sind. Alternativen, wie zum Beispiel die Errichtung an einem anderen Standort, wurden im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat und der Stadtverwaltung geprüft, jedoch verworfen.

8. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Wald+Corbe, Hügelsheim (Stand Februar 2020) eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 06. Februar 2020 abgeprüft. Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen im Bereich des Grünstreifens. Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG formulieren zu können, sind daher die potentiellen Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zwischen April und August zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzhabitaten getroffen werden.“

Die empfohlenen vertiefenden Untersuchungen zu Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) wurden durchgeführt. Das entsprechende Gutachten („Faunistische Bestandserfassungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Stand Juni 2020) wurde vom Büro Wald+Corbe, Hügelsheim erstellt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„(...) Daraufhin erfolgten im Frühjahr/Sommer 2020 im Eingriffsbereich Bestandserfassungen zum Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse. Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Zaun- oder Mauereidechsen nachgewiesen werden. Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wird empfohlen erforderliche Rodungen von Gehölzen grundsätzlich zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens, unter Berücksichtigung der empfohlenen Rodungszeiten, sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für Vogelarten zu erwarten.“

9. Schalltechnische Untersuchung

Zur Klärung der schalltechnischen Auswirkungen des Parkhaus-Neubaus und dem damit verbundenen Verkehr wurde vom Büro Koehler+Leutwein, Karlsruhe (Stand August 2020) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltender Richtlinien berechnet und nach Din 18005 (Schallschutz im Städtebau) der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden für die umlie-

gende Bebauung durch Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum geringfügig bis deutlich überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dabei eingehalten bzw. geringfügig überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser werden schon vor dem Bau des Parkhauses überschritten. Die Schwellenwerte für Gesundheit werden noch eingehalten. Es ergibt sich im Umfeld durch die zukünftige Verkehrserzeugung keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung aufgrund von unzumutbaren Steigerungen der Lärmbelastung bei gleichzeitig bereits hohen Lärmbelastungen. Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher für die bestehende Bebauung nicht rechtsverbindlich erforderlich.

Vielmehr ergibt sich durch die abschirmende Wirkung des Parkhausbaus für die bestehende Wohnbebauung westlich des Parkhauses eine spürbare Verringerung der Lärmbelastung in Folge der Abschirmung von Verkehrslärm der Kurzen Steig.

Bei einer Wertung des Parkhauses als Betriebsanlage aufgrund einer fehlenden öffentlichen Widmung der für den Parkverkehr genutzten Fläche ergeben sich bereits bei herkömmlicher Ausführung des Parkplatzes ohne besonderen technischen Aufwand die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die Wohnbebauung westlich des Parkhauses. Die mögliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann somit dargestellt werden. Im Rahmen des Bauantrages ist der konkrete Nachweis bei detaillierter technischer Ausgestaltung des Parkhauses einschließlich der Fassadenstruktur und der Blendwirkung verringernden Elemente nachzuweisen.

Hiervon unabhängig wird empfohlen, die Fassade in Richtung Westen zur bestehenden Wohnbebauung zur Verhinderung unangebrachter Lichtimmissionen (Blendschutz) und zur Minimierung des Schallaustrags, soweit dies aus Lüftungstechnischen Gründen möglich ist, geschlossen auszuführen. Gewisse Überschreitungen der im Besonderen niedrigen Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser entstehen überwiegend nicht aus dem Betrieb des geplanten Parkhauses, sondern bereits aus den Parkplätzen im unmittelbaren Umfeld des Krankenhauses, welche durch Ärzte und Mitarbeiter genutzt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem Bauvorhaben keine Bedenken entgegen.“

10. Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten

Das Büro GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik, Karlsruhe, hat eine Baugrunderkundung durchgeführt und berät die Vorhabenträger bei geotechnischen und umwelttechnischen Belangen. Die Baugrunderkundung (Stand April 2020) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Der Baugrund wurde durch 7 Rammkern-/Rotationskernbohrungen erkundet. In den durchgeführten Aufschlüssen wurde unter der Oberflächenbefestigung (Pflaster sowie Schwarzdecke) die Tragschicht mit einer Mächtigkeit von etwa 0,3 m bis 0,7 m erbohrt. Unterhalb des Schotters folgen in allen Aufschlüssen zunächst Tone mit unterschiedlich großen kiesigen und steinigen Beimengungen. Unterhalb dieser bindigen Deckschicht folgen in allen Aufschlüssen Tone und meist stark bindig durchsetzten Kiese und Steine in Wechsellagerung an. Es handelt sich dabei um zersetzten Kalk- bzw. Tonstein.

Der Standort liegt in der Erdbebenzone 0.

Für Teile des Baufeldes besteht Kampfmittelverdacht.

Auf dem Baufeld ist nicht mit einem durchgehenden Grundwasserspiegel in für das Bauvorhaben relevanter Tiefe zu rechnen. Es muss allerdings mit Schichtwasser sowie Sickerwasser gerechnet werden.

Den umwelttechnischen Untersuchungen zufolge sind die bindigen Boden, die z.T. zersetzte Tonmergelsteine enthalten, geringfügig mit Arsen belastet (Z1.1 nach VwV Boden)

und demnach im abfallrechtlichen Sinne nicht frei verwertbar. Der anstehende natürliche Kalkstein ist dagegen auf Grundlage der Analysebefunde nach derzeitigem Kenntnisstand als Material der Einbauklasse ZO als frei verwertbar einzustufen. Bei der Durchführung von Aushubarbeiten sollten diese Materialien deshalb voneinander separiert werden.

Das Gründungsniveau des Parkhauses liegt größtenteils in den bindigen und bindig durchsetzten Böden der Felsverwitterungszone (zersetzter und stark verwitterter Tonstein und Kalkstein). Die anstehenden Böden sind für eine Flachgründung geeignet. Die Baugrube kann nur in Teilbereichen geböscht hergestellt werden. Im überwiegenden Teil sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich (z. B. Nagelwand mit Spritzbetonschale, rückverankerter Bohrträgerverbau, Bohrpfahlwand).

Die auf der Westseite geplante dauerhafte Böschungssicherung muss bei Höhen von mehr als ca. 5 m mit zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen (z. B. Verbau im Fußbereich) ausgeführt werden.“

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planung.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	6.070	100
Summe	6.070	100

3. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet. Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist allerdings zu beachten. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung werden obenstehend unter Punkt F 6 – Artenschutz aufgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vorliegt.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Wesentlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Es ist nur die Umsetzung des Vorhabens zulässig, welches im VEP dargestellt ist.

1.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da sich die geplante Nutzung wesentlich von den Nutzungen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 (2) BauNVO durch die

Aufzählung zulässiger Nutzungen näher definiert.

Die aufgeführten zulässigen und Nutzungen entsprechen den notwendigen Nutzungen für ein funktionales Parkhaus, inklusive aller technisch benötigten Flächen. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Hier kann die überbaubare Fläche ebenso wie die Anzahl der Vollgeschosse nachvollzogen werden.

1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und sichern die Umsetzung der geplanten Bebauung im erforderlichen Maß. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude ein wenig flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum der Straße Kurze Steig dürfen jedoch auch untergeordnete Bauteile aus gestalterischen sowie verkehrstechnischen Gründen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Artenschutz

Durch die Einhaltung der genannten Rodungszeiträume werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgelöst.

Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Entwässerung

Aufgrund der bereits bestehenden Auslastung der umliegenden Kanäle wurden von der ESP Abflusswerte übermittelt, die einzuhalten sind. Mit der getroffenen Festsetzung wird die Vorgabe der ESP des Regenabfluss von max. 58l/s eingehalten. Wegen der genannten hydraulischen Auslastung der öffentlichen Kanäle ist eine diesen Wert übersteigende, weitere Niederschlagswasserzufuhr vom Neubau in die Kanalisation unzulässig.

1.6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der Grundstücksflächen

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens haben im Verlauf des Planungsprozesses Beratungen im Gestaltungsbeirat sowie mit dem Planungsamt stattgefunden. Der VEP stellt den abgestimmten Entwurf dar.

2.2. Gestaltung von Werbeanlagen

Um ein harmonisches Einfügen in den Stadtraum zu gewährleisten sind Werbeanlagen in ihrer Größe, Positionierung und Anzahl beschränkt. Damit keine störenden Lichteffekte für die angrenzende Wohnnutzung entstehen und gleichzeitig ein Beitrag zu einem positiven Gesamterscheinungsbild geleistet wird, ist Lichtwerbung untersagt.

2.3. Grundstückszufahrten

Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt ausschließlich über je eine Einfahrt an der Auguste-Viala-Straße sowie an der Wallbergallee.

I. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. In diesem Vertrag werden Vereinbarungen getroffen, die die Umsetzung des mit dem Gestaltungsbeirat und dem Planungsamt Pforzheim abgestimmten Parkhaus-Konzepts in der gewünschten Qualität sichern.

Pforzheim, den 15.02.2021